

# 山鹿市空家等対策計画

(素案)

平成30年3月策定

令和8年3月改定

山 鹿 市

## 目 次

### はじめに

「空家等対策の推進に関する特別措置法」における定義	1
「住宅・土地統計調査」における定義	1

### 第1章 計画策定の背景と目的

1 計画策定の背景と目的	2
2 計画の位置づけ	2
3 計画の対象地区	3
4 対象とする空家等	3
5 計画期間	3

### 第2章 空家等の現状と課題

1 人口と世帯数	4
2 住宅・土地統計調査	8
3 空家実態調査	12
4 現状と課題	15

### 第3章 空家等対策に関する基本的な方針

1 空家等対策の取組に対する基本的な考え方	16
2 空家等対策の基本方針	17

### 第4章 空家等対策の取組み

1 空家等の調査	18
2 所有者等による空家等の適切な管理の促進	19
3 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進	21
4 管理不全空家等及び特定空家等に対する措置や対処	23

### 第5章 空家等に関する対策の実施体制、及びその他空家等に関する 対策の実施に関し必要な事項

1 住民等からの空家等に関する相談への対応	26
2 空家等に関する対策の実施体制	27
3 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項	28

## はじめに

「山鹿市空家等対策計画（以下「本計画」という。）」における語句を、下記のとおり定義します。

### ■「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下、「法」という。）」における定義

#### 【空家等】（法第2条第1項）

建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。第十四条第二項において同じ。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

#### 【特定空家等】（法第2条第2項）

そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等をいう。

#### 【管理不全空家等】（法第13条第1項）

適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認められる空家等。

### ■「住宅・土地統計調査」における定義

#### 住宅総数

- 居住世帯あり
- 居住世帯なし
  - 一時現在者のみ
  - 空き家
  - 建築中

#### 空き家

- ○二次的住宅
  - 別荘 ……週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅
  - その他 ……ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅
- ○賃貸用の住宅 ……新築・中古を問わず、賃貸のために空家になっている住宅
- ○売却用の住宅 ……新築・中古を問わず、売却のために空家になっている住宅
- ○その他の住宅 ……上記以外の人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や、建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など（空家の区分の判断が困難な住宅を含む。）

## 第1章 計画策定の背景と目的

---

### 1 計画策定の背景と目的

近年、地域における人口の減少や既存の住宅・建築物の老朽化等に伴い、使用されていない住宅・建築物が年々増加しています。適切な管理が行われないまま放置されている状態の空家は、防災・防犯・環境・景観等の地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしているものもあり、早急な対策の実施が求められています。こうした中、平成26年11月に空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」という。）が公布され、平成27年5月から完全施行されました。それとともに、平成27年2月に空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針が定められました。

本市では、それまでも空家等の活用や管理不全の空家等への対応に取り組んできましたが、平成30年3月に法第6条（現行法第7条）第1項の規定に基づき、活力ある地域づくりを促進することを目的として「山鹿市空家等対策計画（以下「前計画」という）」を策定し、市内の空家等の解消に向けた取組を計画的に実施することにより、生活環境の保全を図ってきました。

しかし、全国的に空家の増加に歯止めがかからず、令和5年12月の法改正によって、空家の「活用拡大」、「管理の確保」、「特定空家の除却等」に関する事項が強化されました。また、前計画の計画期間を完了したことを受け、本市では、社会情勢の変化にも対応し、空家等対策をより一層推進するため、前計画を改定します。

### 2 計画の位置づけ

本計画は、法第7条の規定に基づく計画であり、「第3次山鹿市総合計画（令和8年度～令和15年度）」等の上位関連計画と整合・調整を図りながら、空家等対策の推進を重要課題のひとつと捉え、防災・衛生・環境といった生活環境に影響を及ぼす特定空家等の対策を推進し、利活用が見込まれる空家についての円滑な流通を促進する等の取組を進めるものとします。

### 3 計画の対象地区

空家等に関する苦情や相談については市内のいたるところから寄せられており、実態調査においても多くの地域に空家等が点在することから、計画の対象は、山鹿市内全域とします。

なお、データ分析の一部において地区別集計を含みます。地区の位置は下図のとおりです。



図 1. 山鹿市の市域及び地区

### 4 対象とする空家等

本計画で対象とする空家等は、法第 2 条第 1 項に規定される「空家等」、同条第 2 項に規定される「特定空家等」及び法第 13 条第 1 項に規定される「管理不全空家等」とし、活用促進の観点からその跡地（空地）についても対象とします。

### 5 計画期間

本計画の計画期間は、令和 8 年度から令和 12 年度までの 5 年間とします。

## 第2章 空家等の現状と課題

### 1 人口と世帯数

#### (1) 長期的な人口の推移（国勢調査／各年10月1日）

本市の令和2年の人口は49,025人であり、5万人を割り込み、平成22年からの10年間で約1割減となっています。同10年間で地区別で見ると、減少が大きい順に鹿北地区24%減、菊鹿地区21%減、鹿央地区17%減、山鹿地区8%減、鹿本地区7%減、市全体で11.5%減となっています。人口比では山鹿地区が58%を占めています。

表1. 人口の推移（長期）

(人)

山鹿市		山鹿地区	鹿北地区	菊鹿地区	鹿本地区	鹿央地区
昭和25年	81,395	37,483	9,185	13,454	12,372	8,901
昭和30年	82,178	38,057	9,355	13,537	12,416	8,813
昭和35年	76,209	36,244	8,652	11,866	11,327	8,120
昭和40年	67,910	32,670	7,595	10,581	10,024	7,040
昭和45年	64,029	31,625	6,953	9,718	9,242	6,491
昭和50年	61,910	31,708	6,353	8,860	8,894	6,095
昭和55年	62,839	32,837	6,348	8,563	9,048	6,043
昭和60年	63,234	33,647	6,160	8,287	9,145	5,995
平成2年	62,150	33,441	5,891	8,002	8,975	5,841
平成7年	60,991	33,559	5,465	7,688	8,714	5,565
平成12年	59,491	32,944	5,290	7,524	8,522	5,211
平成17年	57,726	32,053	4,962	7,145	8,484	5,082
平成22年	55,391	31,198	4,437	6,673	8,303	4,780
平成27年	52,264	30,020	3,950	6,003	7,866	4,425
令和2年	49,025	28,650	3,387	5,303	7,695	3,990
	100%	58%	7%	11%	16%	8%

\*大文字は昭和25年以降のピーク値

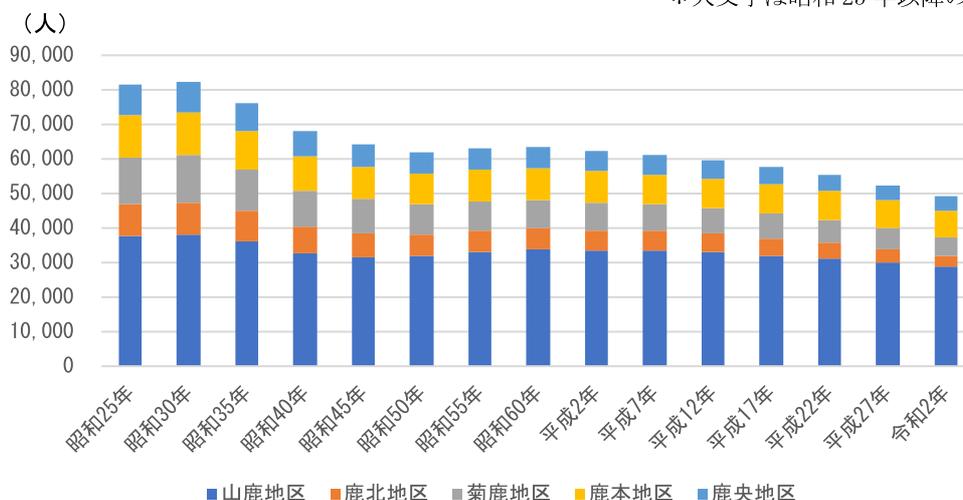


図2. 人口の推移（長期）

(2) 短期的な人口の推移（住民基本台帳／各年9月30日）

本市の人口は、平成28年から令和7年の9年間で、11.8%減少しています。この中で、減少率が最も高いのは鹿北地区で24.7%の減少となっています。

表2. 人口の推移（短期）

(人)

山鹿市						
	山鹿地区	鹿北地区	菊鹿地区	鹿本地区	鹿本地区	鹿央地区
平成28年	53,852	30,501	4,212	6,363	8,155	4,621
平成29年	53,404	30,355	4,078	6,255	8,158	4,558
平成30年	52,345	30,033	3,887	5,997	8,002	4,426
令和元年	51,723	29,818	3,753	5,882	7,985	4,285
令和2年	50,985	29,469	3,646	5,738	7,928	4,204
令和3年	50,222	29,119	3,525	5,618	7,860	4,100
令和4年	49,596	28,887	3,443	5,465	7,785	4,016
令和5年	48,815	28,516	3,345	5,351	7,702	3,901
令和6年	48,136	28,250	3,244	5,227	7,629	3,786
令和7年	47,491	27,985	3,172	5,070	7,570	3,694
	100%	59%	7%	11%	16%	8%

\*大文字は平成28年以降のピーク値

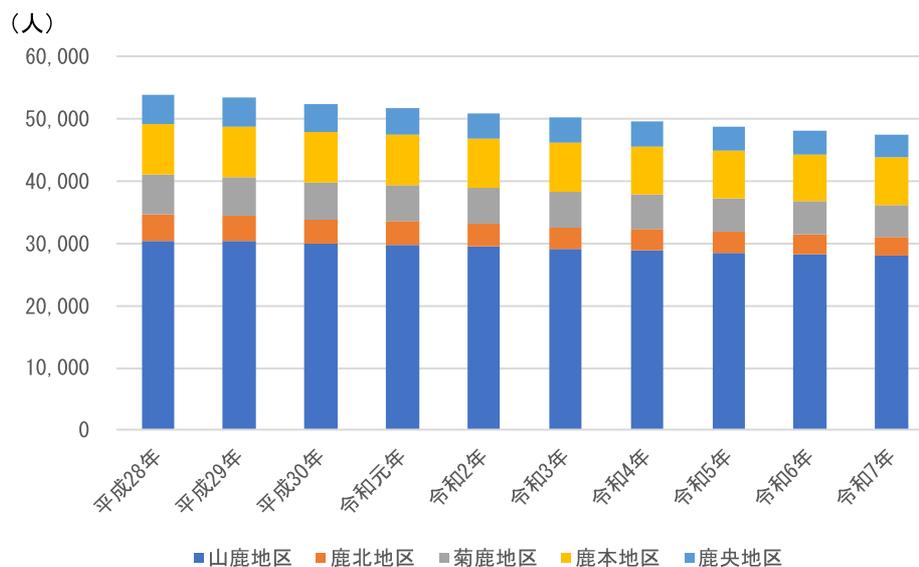


図3. 人口の推移（短期）

### (3) 長期的な世帯数の推移（国勢調査／各年10月1日）

山鹿地区、鹿本地区で世帯数の増加が続いていますが、鹿北地区、菊鹿地区では昭和50年以降は減少の一途であり、鹿央地区は昭和60年をピークに減少傾向が続いています。本市の世帯数は、平成17年の19,313世帯がピークとなっており、その後は、減少傾向にあります。

表3. 世帯数の推移（長期）

（世帯）

山鹿市		山鹿地区	鹿北地区	菊鹿地区	鹿本地区	鹿央地区
昭和50年	16,456	8,976	1,560	2,110	2,341	1,469
昭和55年	17,297	9,686	1,551	2,081	2,471	1,508
昭和60年	17,869	10,198	1,535	2,063	2,559	1,514
平成2年	18,151	10,518	1,522	2,046	2,567	1,498
平成7年	18,591	11,000	1,462	2,051	2,595	1,483
平成12年	18,963	11,291	1,465	2,084	2,651	1,472
平成17年	19,313	11,523	1,464	2,083	2,746	1,497
平成22年	19,308	11,624	1,376	2,055	2,787	1,466
平成27年	19,145	11,581	1,335	1,994	2,799	1,436
令和2年	19,085	11,640	1,251	1,922	2,875	1,397
	100%	61%	7%	10%	15%	7%

\*大文字は昭和50年以降のピーク値

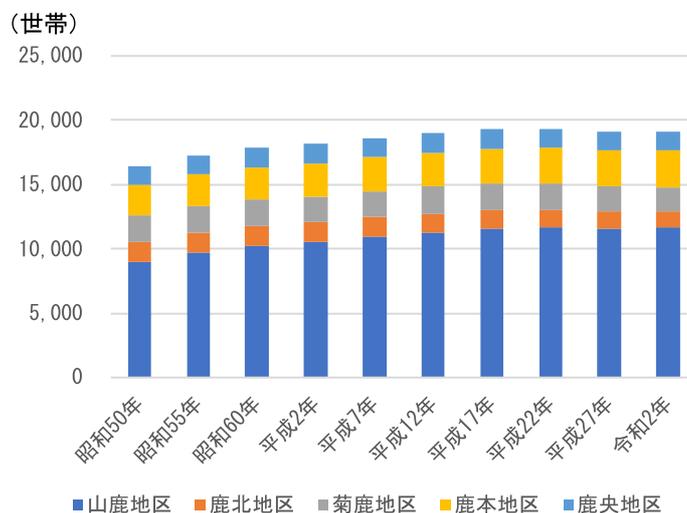


図4. 世帯数の推移（長期）

#### (4) 短期的な世帯数の推移（住民基本台帳／各年9月30日）

長期の動向と同じく、山鹿地区、鹿本地区で世帯数の増加が続いており、鹿北地区は減少が続いています。菊鹿地区では平成29年、鹿央地区では平成30年がピークとなっています。本市における直近の世帯数は、微増で推移しています。

表4. 世帯数の推移（短期）

(世帯)

山鹿市						
	山鹿地区	鹿北地区	菊鹿地区	鹿本地区	鹿央地区	
平成28年	21,503	12,885	1,534	2,274	3,179	1,631
平成29年	21,692	13,005	1,511	2,302	3,240	1,634
平成30年	21,807	13,104	1,500	2,296	3,262	1,645
令和元年	21,915	13,192	1,481	2,291	3,316	1,635
令和2年	21,916	13,222	1,475	2,277	3,302	1,640
令和3年	21,906	13,250	1,462	2,267	3,304	1,623
令和4年	21,980	13,294	1,447	2,258	3,348	1,633
令和5年	21,941	13,269	1,442	2,253	3,358	1,619
令和6年	22,013	13,363	1,428	2,249	3,363	1,610
令和7年	22,071	13,414	1,433	2,230	3,403	1,591
	100%	61%	6%	10%	15%	7%

\*大文字は平成28年以降のピーク値

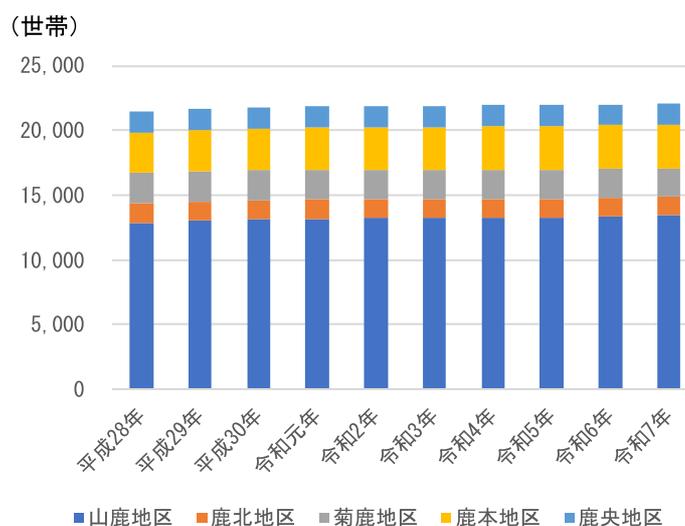


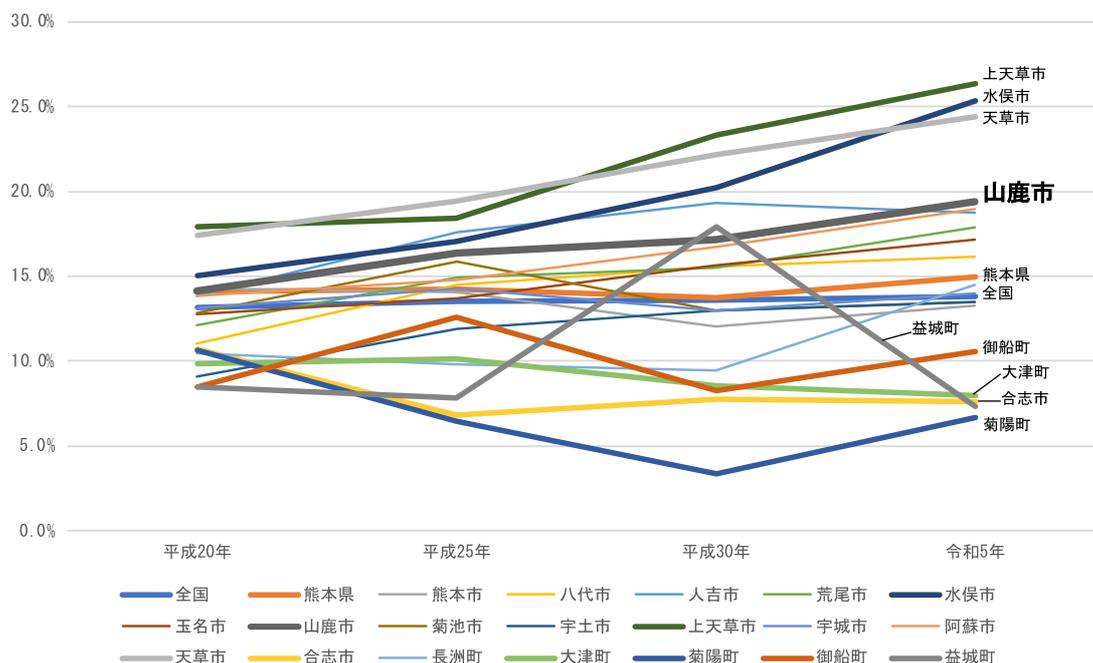
図5. 世帯数の推移（短期）

## 2 住宅・土地統計調査

住宅・土地統計調査は、住宅とそこに居住する世帯の居住状況などの実態を把握し、その現状と推移を明らかにするため、5年ごとに国が実施する統計調査です。本調査は、抽出調査であり、その数値は、各年10月1日を調査基準日とし、市町村の人口規模別に抽出した約22万単位区を対象に調査票などにより回答を得た数値の推計値となっています。

### (1) 全国、熊本県及び県内各市町との比較

令和5年の全国の住宅総数は約6,500万戸、うち約900万戸が空家で空家率13.8%に対し、同年の本市の空家率は19.4%であり、県平均14.9%より4.5ポイント高くなっています。県内19市町（住宅・土地統計調査の調査対象となっている市町）の中では、上天草市26.4%、水俣市25.3%、天草市24.4%に次いで4番目に高くなっています。



住宅・土地統計調査

図6. 全国、熊本県及び県内各市町の空き家率の推移

表 5. 全国、熊本県及び県内各市町の空き家率の推移

	平成20年	平成25年	平成30年	令和5年
全 国	13.1%	13.5%	13.6%	13.8%
熊本県	14.1%	14.3%	13.8%	14.9%
熊本市	14.3%	14.1%	12.0%	13.2%
八代市	11.1%	14.5%	15.6%	16.2%
人吉市	13.9%	17.6%	19.3%	18.7%
荒尾市	12.2%	14.9%	15.5%	17.8%
水俣市	15.1%	17.1%	20.2%	25.3%
玉名市	12.8%	13.7%	15.6%	17.2%
<b>山鹿市</b>	<b>14.2%</b>	<b>16.3%</b>	<b>17.2%</b>	<b>19.4%</b>
菊池市	12.8%	15.9%	13.0%	13.5%
宇土市	9.1%	11.9%	13.0%	13.5%
上天草市	17.9%	18.4%	23.3%	26.4%
宇城市	13.1%	14.3%	13.0%	14.0%
阿蘇市	13.9%	14.8%	16.8%	18.9%
天草市	17.4%	19.4%	22.2%	24.4%
合志市	10.7%	6.8%	7.8%	7.6%
長洲町	10.5%	9.8%	9.5%	14.5%
大津町	9.9%	10.1%	8.5%	8.0%
菊陽町	10.6%	6.4%	3.4%	6.7%
御船町	8.5%	12.6%	8.3%	10.6%
益城町	8.5%	7.8%	17.9%	7.3%

住宅・土地統計調査

## (2) 空き家の種類別推移

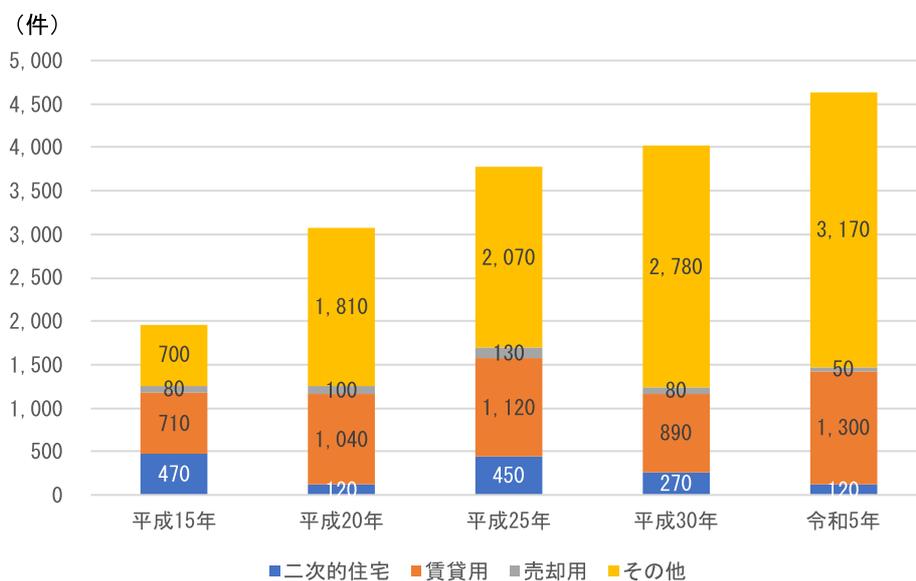
空き家件数は、平成15年の1,960戸から、令和5年の4,640戸へと20年で約2.4倍に増加しています。うち「その他の空き家」が平成15年の700戸から、令和5年の3,170戸へと約4.5倍に急増しています。

「賃貸用」は平成15年から令和5年にかけて約1.8倍に増加しています。

また、令和5年のいわゆる別荘を含む「二次的住宅」件数は、対平成15年比で約4分の1まで縮小しており、これまでの温泉地としての居住目的も弱体化している側面がうかがえます。

表 6. 空き家の種類別推移

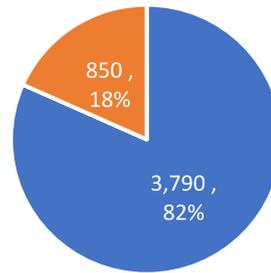
	平成15年	平成20年	平成25年	平成30年	令和5年
二次的住宅	470	120	450	270	120
賃貸用	710	1,040	1,120	890	1,300
売却用	80	100	130	80	50
その他	700	1,810	2,070	2,780	3,170
空き家計	1,960	3,070	3,770	4,020	4,640



住宅・土地統計調査

図 7. 全国、熊本県、山鹿市の空き家の状況

空き家のうち、約8割が「木造」  
となっています。

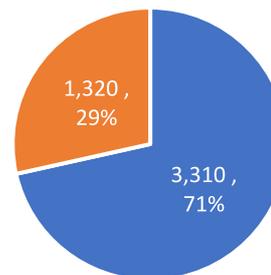


■ 木造 ■ 非木造

住宅・土地統計調査（令和5年）

図8. 空き家×建て方

空き家のうち、約7割が「一戸  
建」となっています。

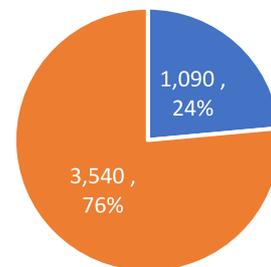


■ 一戸建 ■ 長屋建・共同住宅・その他

住宅・土地統計調査（令和5年）

図9. 空き家×構造

空き家のうち、約4分の1が「腐  
朽・破損あり」となっています。



■ 腐朽・破損あり ■ 腐朽・破損なし

住宅・土地統計調査（令和5年）

図10. 空き家×腐朽・破損

### 3 空家実態調査

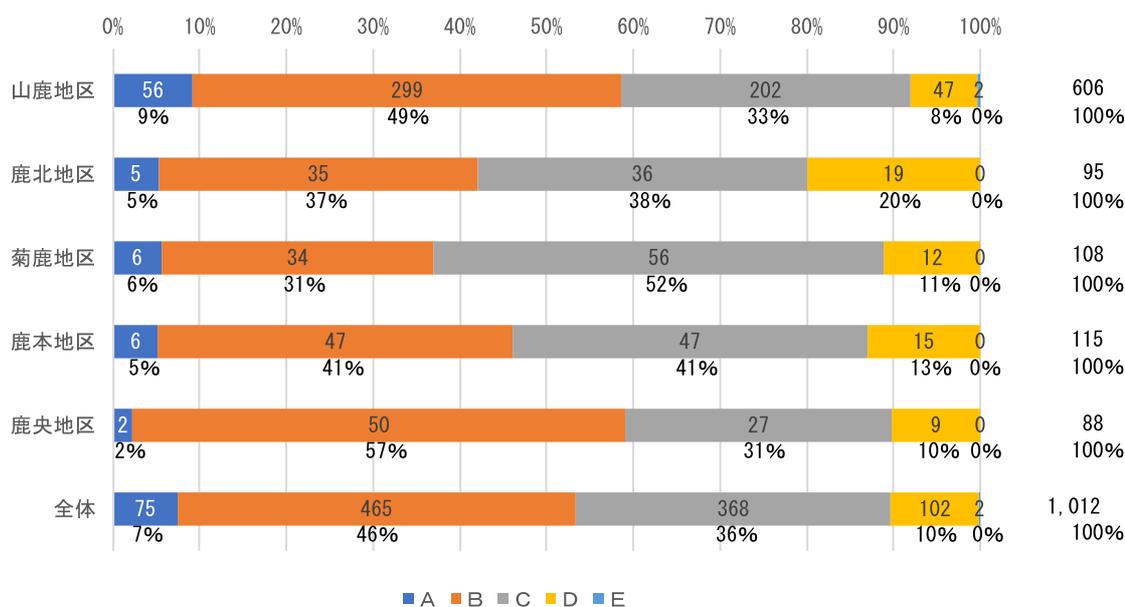
#### (1) 空家実態調査（平成 28 年度）

山鹿市全域の空家の分布状況及び件数等を把握することを目的とし、平成 28 年度に実施した空家実態調査による空家の状況は、図 12 のとおりです。

調査による居住の有無は、外観調査（表札の有無、郵便受けの状態、電気・ガス等の稼働状況、近隣住民への聞取等）を行い、判断したものとなります。

鹿北、菊鹿、鹿本地区で、利用に何らかの支障があるCランク以下が半数を超えています。

（注）空家実態調査の調査対象については、山鹿市内に所在する専用住宅、併用住宅及び店舗等で、居住その他の使用がなされていないことが常態となっているものを対象としたことから、住宅・土地統計調査による空家数とは開きがあります。



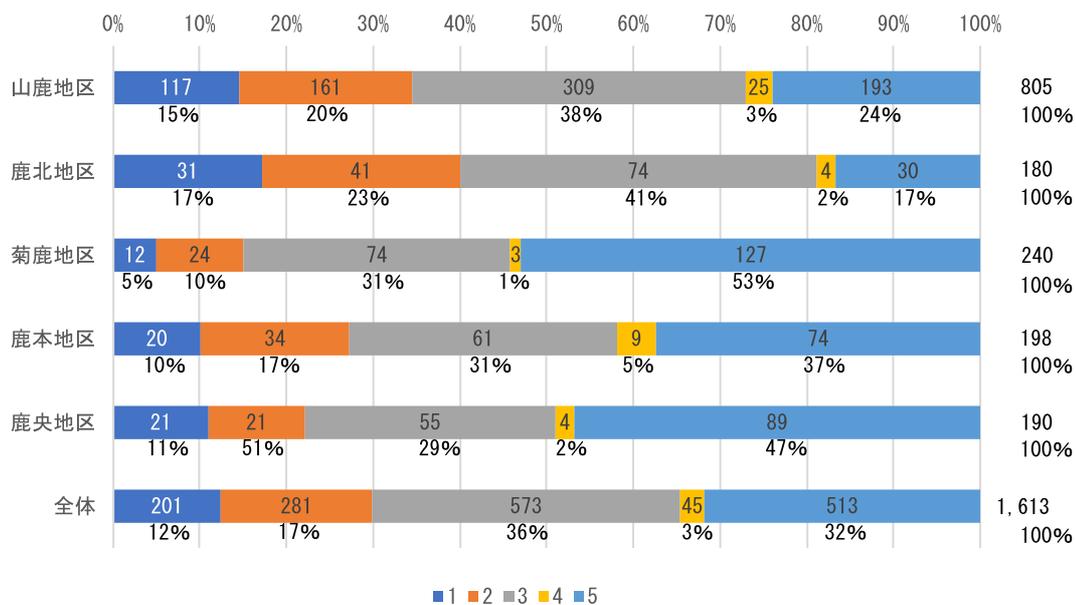
#### \*空家の不良度ランク

- A : ほぼ現状のまま利用することが可能である。
- B : 比較的軽微な修理等で利用することが可能である。
- C : 現状のままでは利用が困難である。
- D : 現状での利用は不可能である。
- E : 空家であることに間違いはないが、判定が難しい。

図 11. 地区別空家の不良度ランク割合

## (2) 空家実態調査（令和5年度）

空家実態調査として自治会長等の地域住民による外観調査を実施しました。数では山鹿地区に約半数が集中しています。「老朽化で倒壊の恐れあり」「瓦・外壁の飛散の恐れあり」を合わせると鹿北地区で40%、次いで山鹿地区で35%を占めています。



- 1 : 老朽化で倒壊の恐れあり
- 2 : 瓦・外壁の飛散の恐れあり
- 3 : 敷地内の樹木・雑草繁茂
- 4 : その他
- 5 : 無回答

図 12. 地区別空家の状態ランク割合

### (3) 空家実態調査における経年比較等

平成28年度と令和5年度に実施した空家実態調査による空家の件数は、菊鹿地区で122%増、次いで鹿央地区で116%増となっています。山鹿地区以外の4地区では、空家数が概ね近似した動向で推移しています。

表7. 空家の推移

	平成28年	令和5年	増減率 (R5/H28)	差 (R5-H28)
山鹿地区	606	805	33%	199
鹿北地区	95	180	89%	85
菊鹿地区	108	240	122%	132
鹿本地区	115	198	72%	83
鹿央地区	88	190	116%	102
全体	1,012	1,613	59%	601

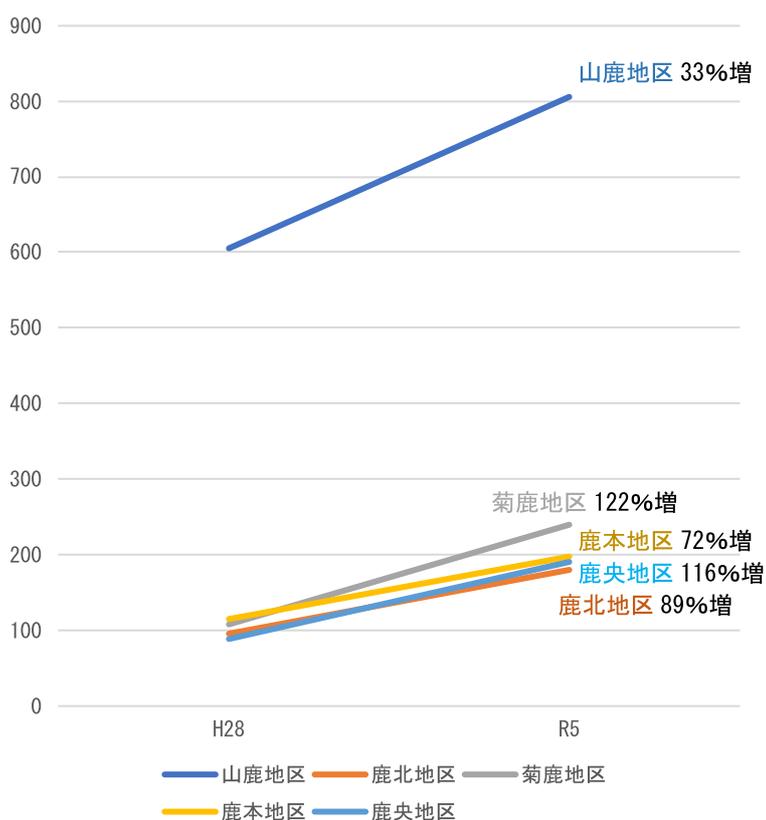


図13. 空家の推移

## 4 現状と課題

### (1) 現状

- ・令和5年に法改正が施行され、「特定空家」に陥る前の「管理不全空家」という区分を新たに追加し管理を強化することができるようになりました。また、「空家等活用促進区域」の指定により活用の促進を図ることや、条件次第で「特定空家」を円滑に代執行できるようになりました。
- ・山鹿市の人口は、10年で1割以上減少、世帯数は山鹿地区と鹿本地区で増加傾向が続いていますが、市域全体では既に減少の局面に転じています。
- ・山鹿市の空家率19.4%は、県内で4番目に高い数値となっています（令和5年住宅・土地統計調査の調査対象内の順位）。
- ・空家のうち、「その他空家」の件数が20年で700件から3,170件（4.5倍増）と急増しています。
- ・空家は木造で一戸建ての割合が高く、全体の4分の1が腐朽ありとなっています。
- ・平成28年実態調査では、「現状のままでは利用が困難」と「現状での利用は不可能」を合わせて46%を占めています。
- ・空家は、菊鹿地区と鹿央地区での増加率が高くなっています。件数としては山鹿地区が全体の半分を占めています。

### (2) 課題

- ・令和5年住宅・土地統計調査では、空き家率が19.4%に達しており、県内でも高い水準になっていることから、迅速かつ有効な空家対策が必要です。
- ・人口の減少に伴い、今後も空家が増加することが予想され、空家の発生を抑制する取組が必要です。
- ・平成28年の実態調査では、「現状での利用は不可能」な空家が10%、令和5年の同調査では「老朽化で倒壊の恐れあり」の空家が12%あり、法改正により「管理不全」の指定が追加されたことから、空家が使えなくならないように管理を強化し、利用できる水準を維持することが必要です。
- ・適切な管理とともに、コミュニティの維持に寄与すること等を考慮しながら、空家を積極的に活用することが必要です。
- ・危険をはらむ「特定空家」に指定された住宅については、周辺地域に多大な影響を及ぼすことも考えられることから、円滑な除却を促すことが必要です。
- ・空家を住宅市場で流通させ、住宅ニーズに対応できる仕組みづくりが必要です。山鹿地区は、コンパクトシティ形成の観点からも特に中心市街地での空家対策が重要です。
- ・空家の土地・建物所有者に対する支援や、相談窓口を強化するなど、様々な個別事情に対応できるような推進体制が必要です。

## 第3章 空家等対策に関する基本的な方針

---

### 1 空家等対策の取組に対する基本的な考え方

#### (1) 空家等の所有者による管理の原則

法第3条では、「空家等の所有者又は管理者は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする」と規定されており、空家等の管理は、第一義的に所有者等において適切に行うことが原則です。

また、その他の法律でも空家等の所有者等による管理責任が定められています。そこで本市では、所有者等による管理責任を前提とした上で、空家等の問題に取り組むこととします。

#### (2) 公共公益の観点からの市の取組

空家等は個人の財産であり、その所有者等によって適切に管理されるべきものですが、様々な理由から長期間管理が行われず、周辺的生活環境に悪影響を及ぼすなど、地域社会にまで影響を与えているものもある一方で、使用可能な空家等を有効活用することで地域の活性化にもつながるものと考えられます。

そこで、公共公益の観点から、市が積極的に空家等の問題に取り組みます。

#### (3) 空家等による問題発生を未然に防ぐ取組

空家等が発生し、放置される要因やそこから生じる課題は多岐にわたるとともに、居住・使用されている状況から管理不全な状況までの各段階で対応は異なります。このため、各段階に応じた効果的な対策を講じていくことが必要です。

また、居住や使用されている住宅が空家等となり、その期間が長期化すればするほど、問題の解決は難しくなる傾向にあります。各段階での取組はいずれも大切ですが、より早期の段階である「発生抑制」や「利活用促進」、「適正管理」の取組によって、空家等による問題発生を未然に防いでいきます。

## 2 空家等対策の基本方針

空家等をもたらす課題解決に向けて、安全・安心な住環境の形成と地域活性化を図るため、多様な主体と連携・協力し、規制と利活用の両面から次に示す基本方針のもとに空家等対策を推進し、最終的には所有者等による自発的な取組を促していきます。

### 基本方針 1 空家等の発生抑制の推進

居住している段階から空家等に関する問題意識を高めるための意識啓発を図り、空家等の予防や管理、賃貸などの活用、相続等に関する情報提供や相談窓口等を周知し、新たな空家等の発生抑制を推進します。

### 基本方針 2 空家等の利活用促進

空家等の利活用は定住促進や地域活性化にもつながることから、利活用に対する支援を行うなど、空家等やその跡地を地域の資源として有効活用を図るための施策を検討します。

### 基本方針 3 空家等の適正管理

管理不全の空家等は、生活環境の悪化だけではなく、不審者の侵入等による火災や犯罪の発生など多くの問題を抱え地域住民への危険性が懸念されるため、地域住民が安全に、かつ、安心して暮らせる住環境の形成を図ります。

## 第4章 空家等対策の取組み

---

### 1 空家等の調査

空家等の状況は刻々と変化していくため、過年度に実施した空家の実態調査の結果をもとに、嘱託員や民生委員等と連携し、地域に新たに発生した空家等の情報収集を行い、データベース化による空家等情報の適切な管理に努めます。

また、住宅・土地統計調査等との整合を図りつつ、市内全域を対象とした空家実態調査や空家所有者等への意向調査を継続して実施していきます。

#### (1) 空家等に関する実態調査

空家等対策計画における空家等に関する実態調査を以下のとおり実施していきます。

- 空家等実態調査
- 空家等現地調査（外観調査）
- 立入調査

#### (2) 空家所有者等意向調査

空家実態調査によって把握した空家所有者等に対し、今後の意向調査を行い、空家等対策の基礎資料とします。

#### (3) 空家等に関するデータベースの整備

空家等の調査により取得した情報及び当該空家等対策を行うにあたり必要な情報について、法第11条の規定に基づき、データベースを整備し、空家等情報の適切な管理に努めます。また、関係部署への情報共有と有効活用するための仕組みづくりに努めます。

また、本市では、実態調査・意向調査の結果のほか、法第12条の情報の提供又は法第14条の措置の実施状況をデータベース化し、空家等管理台帳を整備します。

なお、空家等の所有者等は、売買、相続等により常に異動するほか、相続手続がなされていない所有者等の特定は困難であること、空家等の状態は常に変化するものであることから、データベースの整備及び活用に当たっては、これらに留意します。

## 2 所有者等による空家等の適切な管理の促進

### (1) 発生予防対策

空家等の増加は、地域の魅力を損ない、土地・建物の価格を低下させ、さらに地域の活力が奪われ居住者が減少するといった問題を招きます。また、建物は、使用されない状態が続くと急速に傷みが進んでしまうため、建物を使い続けることが最も重要な予防策です。

このようなことから、空家等の発生をできるだけ抑制するため、建物が使用されている段階から以下の施策を推進します。

#### ① 問題意識の啓発

空家等が発生し放置される要因として、所有者等の死後、相続が適切に行われず、多数の相続人が生じるなどした結果、管理者意識が乏しくなる。また、意思決定が困難になるといったことが挙げられます。

こうした状況を予防するため、相続発生時に速やかに登記の名義を変更するなど、住まいを次代へ適切に引き継いでいくことの必要性や意義について、広報や市のホームページ、リーフレットの配布等を通じて周知・啓発を図ります。また、相続登記等について専門的な知識が必要な場合には、無料法律相談等の利用を促すなど、新たな空家等の発生を抑制します。

#### ② 既存住宅ストックの良質化と長寿命化

居住している住宅に継続して住み続け、又は次代に受け継ぐため、永く有効に住宅を使用できるよう、住宅のリフォーム支援を行い、既存住宅の質の向上を促進します。

#### ③ 住まい方の意識の転換

空家等の中には、独居高齢者が介護施設へ入所するなどによって長期間使用されていないものもあり、空家等の発生する要因の一つとなっています。こうしたことから、成年後見人制度の活用や子ども世帯との同居・近居を誘導するための支援を検討し、住まい方の意識の転換を図っていくことにより、将来の空家等の発生抑制に努めます。

## **(2) 適正管理対策**

空家等の老朽化を防ぐためには、定期的な維持管理を行うことが必要不可欠です。空家等の所有者等に対し、管理責任が所有者等自身にあることを明確に認識してもらうとともに、空家等に関する理解を深め、適切な管理を促すために、以下の施策を推進します。

### **① 適正管理の周知**

空家等を適正管理することの必要性や放置することによるリスク、本市の空家対策を周知するためのリーフレットを作成し、固定資産税の納税通知書に同封するなど、様々な機会を通じて情報提供を行います。

また、空家等の適正管理についての注意喚起や各種支援を広報、市のホームページ等の各媒体を活用することで市民に対して広く情報を発信します。

### **② 相談体制の整備**

空家等に係る問題は多岐にわたることから、総合的な相談窓口を一元化した上で、庁内関係部署、県及び関係団体と連携した相談体制の整備を行います。

相談の内容に応じて関係部署、関係団体及び空家等対策協議会と連携して対応します。

### 3 空家等に係る跡地の利活用の促進

空家等の所有者等や新たな所有者等によって空家等が再利用されることは、定住の促進や地域の活性化にもつながることから、所有者等に対して、利活用の促進や支援を行うため、以下の施策を推進します。

#### (1) 空き家バンク制度の推進

空家となった住宅は、資産価値が低下していき、売却も賃貸も困難となってしまいます。そのような状態に陥る前に資産としての運用を図ることで、個人の資産としてだけでなく、地域の資源として地域の活性化に繋がり、コミュニティの維持が図られます。

こうした資産運用の手法としての「空き家バンク制度」が全国的に普及し、本市においても全日本不動産協会熊本県本部及び一般社団法人熊本県宅地建物取引業協会山鹿支部と協定を締結し、「山鹿市空き家バンク制度」を展開し、利活用を推進しています。

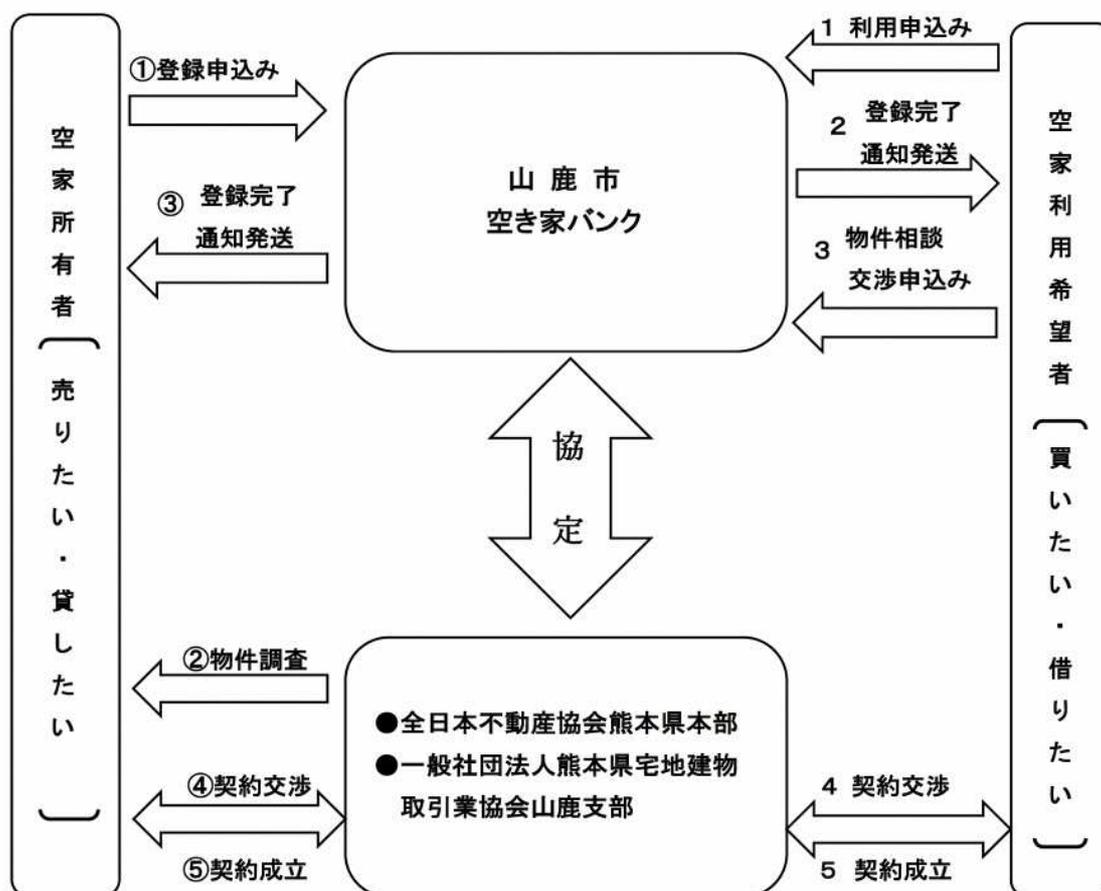


図 14. 空き家バンク制度のしくみ

## **(2) 空家の登録件数の確保**

近年、空家を活用した地方移住の関心が高まっており、空家に住みたい、空家を利用したいという希望者はいますが、それに見合った空家の登録が少ないのが現状です。空き家バンク制度の登録数を増やすため、制度内容等を記載したリーフレット等を作成し、固定資産税納付通知書に同封するなど取り組んでいます。更なる情報発信と制度周知を図る必要があります。

## **(3) 空家等利活用の支援**

空き家バンク制度の実効性を高めるため、空家の改修、引っ越しや家財処分に要する費用の一部を支援します。

## **(4) 空家等の解体跡地の利活用**

空家等を解体した跡地で、特に住宅ニーズの高い山鹿小学校区においては、空家の跡地を利活用することを条件に解体費に対する補助を手厚くし、中心市街地の活性化を図ります。

## 4 管理不全空家等及び特定空家等に対する措置や対処

空家等をもたらす問題の解消は、所有者等が自らの責任によりの確に対応することが前提にあります。そのため、市は事前調査により空家等の状況を把握し、所有者等に必要の情報提供など事前指導等を行い、所有者等が空家等の問題の解消を自ら行うよう促します。事前指導を行っても所有者等が問題の解消をせず、空家等の影響が深刻な状況にあるときには、市は法に基づき特定空家等として行政措置を行います。

### (1) 管理不全空家等の判断について

「管理不全空家等」とは、法第13条第1項において、適切な管理が行われていないことにより、そのまま放置すれば「特定空家等」になるおそれのある空家等を指します。

「管理不全空家等」の認定については、空家所有者等による管理の状況のみならず、当該空家等の状態や周辺の生活環境への影響の程度等を踏まえ、空家等対策協議会において判断します。

### (2) 特定空家等の判断について

「特定空家等」とは空家等のうち、「そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態」、「そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態」、「適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態」、又は「その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態」にあると認められるものを指します。

「特定空家等」の認定については、周辺環境への悪影響の程度や切迫性を考慮し、空家等対策協議会において判断します。

### (3) 空家特措法に基づく措置の実行

令和5年の法改正により、特定空家等に対する措置である助言・指導、勧告、命令及び代執行に加え、管理不全空家等に対する措置である指導、勧告が行えるようになりました。勧告された管理不全空家等や特定空家等は、住居利用が難しいと判断されるため、敷地に係る固定資産税の住宅用地特例が解除されることとなります。

管理不全空家等、特定空家等に認定された場合は、空家所有者等に助言・指導等を行いながら状況の改善に向けて取り組みます。そのうえで、状況の改善が見られない場合には、空家等対策協議会において協議を行い、勧告や命令等の措置を実行します。



#### (4) 所有者等不在空家等への対応

空家等の中には所有者等が従来の住所又は居所を去ったり、相続人の不在、相続人全員が放棄しているなど、所有者等が不明又は存在しないものがあります。所有者等が存在しない空家等は民法の定めにより、国に帰属する財産となります。しかし、そういった空家等の多くは、管理不全の状態が長く、周辺地域への影響が懸念されることから、「不在者財産管理人制度・相続財産清算人制度」の活用により適切な管理を促していく方法や法が定める「略式代執行」により必要な措置を行うことが考えられるため、空家等対策協議会において対応を協議し、個別の状況に応じた取組の実施を検討していきます。

また、空家等の管理に関する民法の特例が認められており、市長が家庭裁判所に対して不在者の財産や相続財産の管理に関する財産管理人の選任請求ができるため、状況に応じて財産管理人の選任を判断していくこととします。

#### (5) 所有者等への支援

空家等の所有者等が高齢などで収入も少なく除却費用を確保できない等の経済的な問題が、空家等をそのままの状態で放置している原因のひとつであることから、特定空家等の除却に対し、除却に係る経費の一部を補助する「山鹿市特定空家等除却促進補助金」の周知を図り、引き続き支援を行います。

## 第5章 空家等に関する対策の実施体制、及びその他空家等に関する 対策の実施に関し必要な事項

---

### 1 住民等からの空家等に関する相談への対応

空家等をもたらす問題は、環境や防災、建築等多岐にわたる政策課題に横断的に応える必要があることから、関係部署や関係機関が効果的に連携し、空家等対策に対応できるよう相談・実施体制の整備を図り空家等対策の周知や啓発を行います。

#### (1) 相談窓口の整備

地域住民からの管理不全の空家等の情報提供や空家等の所有者等からの相談などに迅速に対応するため、相談窓口を整備し、専門的な案件については、関係機関や関係団体と連携、相談内容に応じて適切に対応できるよう体制の整備を図ります。

#### (2) 空家等対策の周知・啓発

空家等をもたらす影響に対応するよう、市民等が執ることができる措置など空家等対策の内容や啓発をします。

## 2 空家等に関する対策の実施体制

空家等対策においては、関係法令が多岐にわたるとともに、対応のあり方も状況によって異なるため、関係部署の役割分担を明確化し、全庁的な空家等対策への対応を推進していきます。

### (1) 空家等対策協議会

法第7条の規定に基づき、空家等対策計画の策定及び変更並びに実施に関する協議を行います。

### (2) 地域や関係団体との連携

#### ①警察との連携

適切に管理されていない空家等は、不審者の侵入等による犯罪の温床になったり犯罪を誘発するおそれがあります。このため、防犯の観点から必要な限度において、警察機関と空家等に関する情報を共有するなど、相互に協力していきます。

#### ②消防本部との連携

適切に管理されていない空家等は、放火や不審火等による火災のおそれがあります。このため、防災の観点から必要な限度において、消防本部と空家等に関する情報を共有するなど、相互に協力していきます。

#### ③地域との連携

迅速かつ正確な空家等の情報収集を行うには、地域の協力が必要不可欠であるため、行政区と空家等に関する情報を共有するなど、連携を図っていきます。

#### ④その他関係団体との連携

空家等の問題は地域社会全体による多方面からの取組が必要であるため、地域と行政のほか、不動産や法律、建築などの専門的な知見を有する関係団体（一般社団法人熊本県宅地建物取引業協会山鹿支部・熊本県司法書士会玉名山鹿支部山鹿分会・公益社団法人熊本県建築士会山鹿支部など）が相互に連携を図り、効果的な空家等対策の推進を図っていきます。

### (3) 空家等管理活用支援法人

特定非営利活動法人、一般社団法人若しくは一般財団法人又は空家等の管理若しくは活用を図る活動を行うことを目的とする会社の申請により、法に定める支援法人の業務を適正かつ確実に行うことができると認められるものを「空家等管理活用支援法人」として指定します。

### 3 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

#### (1) 空家等対策の進捗管理と効果の検証

本計画は、空家等対策を着実に進めていくことが重要であることから、本計画の実効性を高めるため、計画の進捗管理と事業の検証を行い、計画の実効性を高めていきます。

#### (2) 計画の見直し

本計画は、空家等の状況の変化、関係法令や国の補助制度等の改正、実施している取組に対する評価や検証結果等、必要に応じて見直しを行います。なお、変更を行う場合は、空家等対策協議会での協議、パブリックコメント等を行い、広く意見を求めます。

#### (3) 公表

本計画に位置付けた具体的な事業等の取組状況を市ホームページ等により公表します。また、計画の見直し等を行った場合についても同様に内容を公表します。